

Inserat ID: 189842

erstellt am : 13.12.2025

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 200000€

Straße:

7201 Neudörfel

Burgenland Österreich

Kontaktinformationen:

Mariya Stazic

Tel: +43 676 540 55 29

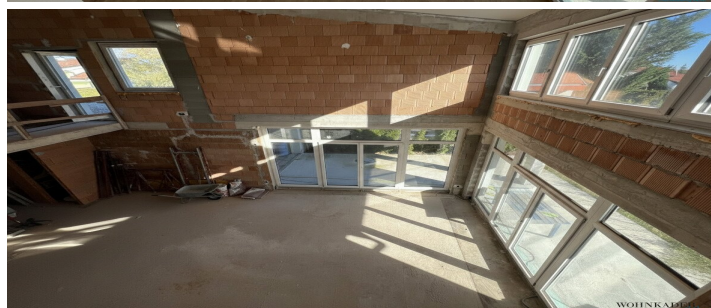
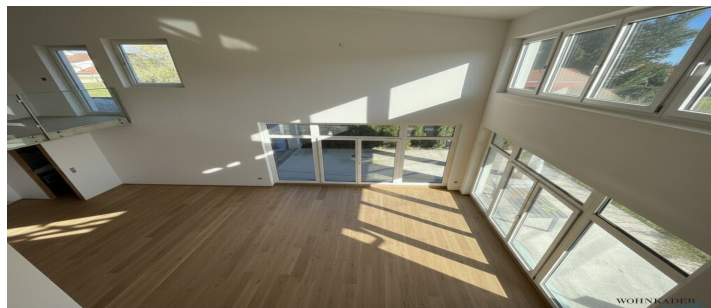
office@wohnskader.at

Wohnfläche: 234.58m²

Nutzfläche: 234.58m²

Grundfläche: 601m²

? Exklusives Seehaus am Privatsee ? Wohnen, wo andere Urlaub machen



? Exklusives Seehaus am Privatsee ? ein Ort, an dem Träume ans Ufer kommen

In der idyllischen Seegemeinde Neudörfel ? eingebettet in eine ruhige, charmante Seitenstraße ? wartet ein Haus, das mehr ist als ein Neubau. Es ist eine Einladung zu einem Lebensgefühl, das man sonst nur aus Urlaubsmagazinen kennt. Ein Platz, an dem man morgens das Glitzern des Wassers sieht, mittags die Ruhe des Gartens genießt und abends mit einem Glas Wein am privaten Seeufer den Sonnenuntergang beobachtet.

Dieses neu errichtete Ziegelmassivhaus im Rohbau/Ausbauhaus (Außen fertig - Innen roh) bietet Ihnen nicht einfach Räume ? es bietet Ihnen Möglichkeiten. Es schenkt Ihnen die Freiheit, Ihr Zuhause nach Ihren eigenen Vorstellungen zu formen. Und es bietet Ihnen etwas, das unbezahlbar ist: einen privaten See mit Trinkwasserqualität, dessen Klarheit und Tiefe (zuletzt ca. 27 m) selbst in den heißesten Sommern beeindruckt.

? Die wichtigsten Highlights auf einen Blick

Superädifikat auf einem rund 601 m² großen Pachtgrundstück

Direkter Zugang zum exklusiven Privatsee der Stiftung Esterházy

234 m² Nutzfläche auf zwei Wohnebenen

Großzügiger offener Wohn-/Essbereich mit 84 m²

Eine Küche im Wert von ca. ? 40.000 wurde bereits für das Haus gekauft und wird mitgeschenkt!

4 Zimmer, 3 Badezimmer, 4 WCs

Separate Wohneinheit im Erdgeschoss (ideal für Gäste, ältere Kinder, Home-Office oder Mehrgenerationennutzung)

Balkon, Terrasse, Gartenhütte, Garage, Abstellraum

Rohbau/Ausbauhaus ? individuelle Fertigstellung nach eigenen Wünschen, Außen alles fertig inkl. Dach, Terrasse, Garten

Vorbereitung für Wärmepumpe, Klimaanlage und Photovoltaik

Baujahr 2023 ? modernes, zukunftsorientiertes Neubaukonzept

Beeindruckend helle Galerie im Obergeschoss

Faszinierender Ausblick in den Garten, luftigen Wohnbereich

Den See erreichen Sie durch das Hintertürchen im Garten ums Eck. Der See ist ausschließlich für Eigentümer zugänglich!

? Ein Haus voller Raum, Licht und Freiheit

Erdgeschoss ? Wohnen auf großzügigen 145 m²

Der offene Wohn-/Essbereich mit über 80 m² schafft ein Lebensgefühl von Weite und Freiheit.

Durch die großflächigen Fensterflächen verbindet sich der Innenraum harmonisch mit dem Garten und dem Zugang zum See.

Ein Schlafzimmer mit eigenem Badezimmer und separatem Eingang schafft eine perfekte Einliegerwohnung ? Ideal für Gäste, ältere Kinder, Pflegekraft oder Vermietung.

Obergeschoss ? Privatheit und Ruhe

Hier erwarten Sie weitere 89 m² Wohlfühlfläche, aufgeteilt in:

zwei große Schlafzimmer

eines davon mit Balkon und Blick in den Garten

ein Badezimmer

eine separate Toilette

eine großzügige Galerie, die das ganze Haus mit Licht durchflutet

? Der Garten ? Ihr Tor zum See

Der Garten ist von außen und direkt vom Wohnbereich zugänglich. Hier können Sie entspannen, feiern, spielen ? oder einfach den Alltag hinter sich lassen. Die vorhandene Gartenhütte bietet Stauraum für alles, was man für ein Leben am Wasser braucht.

Der absolute Höhepunkt: Ihr eigener Zugang zum Privatsee, den Sie bequem durch das kleine Gartentürchen ums Eck erreichen. Keine Touristen, keine Massen. Nur Sie, Natur und Wasser.

? Das Besondere an diesem See

Privater Grundwassersee der Esterházy-Stiftung

Trinkwasserähnliche Qualität

Außergewöhnliche Tiefe (ca. 27 m)

Beständige Wasserqualität selbst in Dürresommern

Nur für berechnigte Eigentümer zugänglich

Ein Platz, der Ruhe schenkt, Energie gibt und jeden Tag ein kleines Wunder ist.

? Kosten & Konditionen

Kaufpreis (Superädifikat ? Gebäude): ? 200.000,?

Miete/Pacht des Grundstücks:

Periode (10 Jahre): ? 7.695,00 / Jahr

Periode (10 Jahre): ? 8.465,00 / Jahr

Betriebskosten derzeit: ca. ? 555,36 / Jahr

Der bestehende Mietvertrag kann übernommen werden (inkl. Vormietrecht auf weitere 10 Jahre).
Eine Küche im Wert von ca. ? 40.000 wurde bereits für das Haus gekauft und wird mitgeschenkt!

? Ein Seehaus, das Herzen schneller schlagen lässt ? und Träume zum Alltag macht

Dieses Haus ist nicht einfach ein Objekt. Es ist kein typisches Neubauprojekt. Es ist ein Ort, an dem man ankommt, durchatmet und sofort fühlt: Hier möchte ich bleiben.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen Gesundheit Arzt

Eckdaten

Grundfläche: 601m²

Nutzungsart: Haus

Wohnfläche: 234.58m²

Nutzfläche: 234.58m²

Zimmer: 5

Bäder: 3

Preisinformationen

Kaufpreis: 200000€

Nebenkosten: 46.28€

Kontaktinformationen

Vorname: Mariya

Nachname: Stazic

Tel.: +43 676 540 55 29

E-Mail: office@wohnkader.at